

風險因素

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本文件所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受影響。在任何此類情況下，股份的市場價格可能會下降，閣下可能會失去全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司處於法律及監管環境當中，而該環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本文件「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，當中有部分因素超出我們的控制範圍。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(i)與我們的業務及所處行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；(iii)與[編纂]有關的風險。我們目前尚未知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

與我們的業務及所處行業有關的風險

我們的未來增長可能無法按計劃實現。

自成立以來，我們一直尋求通過內生增長以及收購其他公司來擴大我們的業務。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們管理的物業的總建築面積分別為13.1百萬平方米、16.0百萬平方米、18.8百萬平方米及42.7百萬平方米（包括市政環衛服務）。

我們力求通過增加總建築面積以及我們在現有及新市場管理的物業（包括由時代中國集團開發的物業及外拓的物業）數量來繼續拓展業務。請參閱本文件「業務－業務策略－擴大業務規模及市場份額，不斷鞏固我們的行業領先地位」一節。然而，我們的擴張計劃基於我們對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估將被證明是正確的，或我們可按計劃發展我們的業務。我們的擴張計劃可能會受到多種因素的影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產市場的變化；
- 中國的個人可支配收入的變化；

風險因素

- 政府法規或政策的變化；
- 物業管理及增值服務的供求狀況變化；
- 我們發展及加強與除時代中國集團的物業開發商及業主的合作關係的能力；
- 我們於內部產生足夠流動資金以及獲取外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓稱職僱員的能力；
- 我們甄選及與合適的分包商及供應商合作的能力；
- 使我們所提供的服務多樣化及優化我們業務組合的能力；
- 我們了解我們所提供物業管理服務的物業住戶的需求的能力；
- 我們適應我們沒有過往經驗的新市場，包括我們適應該等市場的行政、監管及稅務環境的能力；
- 我們鞏固我們現有市場地位的能力及我們利用我們的品牌名稱並在新市場上成功競爭，特別是與相關市場當中可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭的能力；及
- 我們改善行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們的未來增長將會實現，或我們將能夠有效地管理我們的未來增長，而倘若上述方面未能實現，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

此外，我們的業務擴張可能使我們在遵守省級及地方政府頒佈的規則及規定方面所面臨的不合規風險增加。隨著我們將業務經營擴張至新的地理區域並擴大所提供的服務範圍，我們須遵守愈來愈多的省級及地方規則及規定。此外，由於我們於往績記錄期間的業務規模及範圍大幅擴大，確保遵守各項地方物業管理規定的難度及因不合規而導致的潛在損失日漸增加。倘未能遵守適用地方法規，我們可能遭受處罰或須承擔其他責任。例如，於往績記錄期間，我們的個別中國附屬公司由於未能及時進行稅務申報或稅務登記而被處以罰款。我們業務所適用的法律法規（不論是國家、省級或地方法規）也可能發生變動，導致合規成本大幅增加；如未能遵守該等法律法規，可能導致重大經濟處罰，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的未來收購不一定會成功。

我們擬繼續評估相關機會，以收購可與我們的現有業務互補的其他物業管理公司及其他業務，並將其業務整合至我們的業務當中。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠物色到合適的機會。

即使我們設法物色到合適的機會，我們可能無法按照有利的條款或我們可接受的條款及時完成收購或根本無法完成收購。如果我們無法確定合適的收購目標或完成收購，可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

我們完成的收購亦涉及不確定性及風險，包括但不限於：

- 無法將我們的業務模式或標準化業務流程應用於收購目標；
- 未能實現預期的目標、益處或增加收入的機會；
- 假設收購公司存在債務及負債，其中部分可能於盡職調查過程中尚未披露；及
- 資源及管理層的注意力被分散。

通過本次[編纂]募集的所得款項淨額當中，約[編纂]（即[編纂]）將用於尋求精心選擇的戰略投資及收購機會，以及用於進一步發展戰略聯盟。請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節。如果我們無法物色到合適的收購機會，或我們的未來收購交易由於我們無法控制的其他原因而無法完成，我們將無法有效使用本次[編纂]的所得款項。

此外，我們可能需要額外現金資源來為我們的持續增長或其他未來發展（包括我們可能決定進行的任何投資或收購）提供資金。如我們的資金需求超出財務資源，我們將須尋求額外融資或延遲計劃開支。此外，如我們通過股權或股權掛鉤融資籌措額外資金，閣下於本公司的股權可能會遭攤薄。另外，如我們通過產生債務責任籌措額外資金，我們可能受限於相關債務工具項下的多項契諾，其可能（其中包括）限制我們派付股息或取得額外融資的能力。償付有關債務責任亦可能對我們的運營構成負擔。如我們未能償付有關債務責任或未能遵守任何該等契諾，我們可能違反有關債務責任，而我們的流動資金及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

我們的大部分業務集中於大灣區，我們易受該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展的影響。

我們主要在經濟發達且人口密集的城市發展業務，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於大灣區所管理的物業總建築面積分別約為11.3百萬平方米、14.0百萬平方米、15.5百萬平方米及29.5百萬平方米，分別約佔我們截至該等日期所管理物業總建築面積的86.6%、87.2%、82.7%及85.0%，以及分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月來自物業管理服務的總收入的92.6%、91.2%、89.0%及87.6%。由於業務集中，該等地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的經營在很大程度上依賴於大灣區在以下因素影響下的發展，其中大部分因素已超出我們的控制：

- 大灣區經濟狀況、經濟活動水平及房地產市場的變化；
- 大灣區未來的發展前景；
- 大灣區物業管理行業政府法規及政策的變化；及
- 我們與在大灣區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

我們的收入來自包乾制物業管理服務。若我們在提供物業管理服務時無法估計或控制成本，我們可能會蒙受損失。

於往績記錄期間，我們的全部收入來自包乾制物業管理服務。我們按包乾制以預先確定的每月每平方米固定包干價收取物業管理費，即所提供物業管理服務的「全包」費用。該等物業管理費不會隨著我們產生的實際物業管理成本金額而改變。我們將我們向業主或物業開發商收取的所有物業管理費確認為收入，並將我們就提供服務而產生的實際成本確認為銷售成本。我們的盈利能力取決於我們在提供物業管理服務時估計或控制成本的能力。有關更多資料，請參閱本文件「業務－物業管理費－按包乾制收取的物業管理費」及「財務資料－重大會計政策、關鍵會計判斷及估算」章節。

風險因素

若我們收取的物業管理費不足以補足我們產生的所有物業管理服務成本，我們無權向相關業主或物業開發商收取差額。因此，我們可能會蒙受損失。我們已就二項、四項、四項及四項物業分別產生虧損合共人民幣1.8百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.4百萬元，該等物業於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月按包乾制進行管理。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，該等虧損物業所產生的總收入分別為人民幣16.7百萬元、人民幣19.9百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣7.0百萬元，分別佔我們同期總收入的約4.5%、3.8%、2.1%及1.5%。

如我們未能增加物業管理費，以悉數抵銷我們產生的物業管理成本，我們會尋求降低成本，以減少虧損。然而，我們通過節約成本的舉措（如採取操作機械化措施降低人工成本及採取節能措施降低能源成本）降低該等虧損未必成功，且我們節約成本的努力可能對我們物業管理服務的質量造成負面影響，從而進一步削弱業主向我們支付物業管理費的意願。

我們的電梯、智能化工程以及市政環衛業務（受各項監管規定規限）的經營歷史有限。

我們分別於2015年12月、2016年9月及2019年3月開始提供智能化工程、電梯以及市政環衛服務。我們在上述業務方面的經營歷史較短。閣下應從風險、開支及我們作為正處於起步階段的公司於競爭激烈的市場中以有限經驗經營該等業務所會面臨的挑戰等方面考慮我們的前景。我們可能會遭遇起步階段業務頻繁經歷的風險及困難，該等風險及困難可能在迅速發展的市場中被放大。其中一些風險影響我們能否：

- 留住客戶及合資格僱員；
- 保持對自身發展以及運營成本及開支的有效控制；
- 發展及使內部人員、系統、控制及程序符合廣泛適用於相關行業的監管規定；
- 應對相關行業市場競爭激烈的狀況；及
- 應對監管環境的變化。

風險因素

倘我們未能實現以上任何一項，可能會影響我們按擬定方式經營電梯、智能化工程及市政環衛業務的能力，進而對我們的業務及前景、財務狀況、經營業績及流動性產生重大不利影響。

於2019年上半年，作為我們業務優化計劃的一部分，我們開始與一名電梯供應商及電梯採購方協商，旨在擴大我們的電梯服務，包括我們為從物業開發獲得大額訂單而批量購買及分配整梯的業務，並於我們電梯安裝服務方面獲得更大的定價靈活性。由於我們處於該等業務模式調整的過渡期，截至2019年6月30日止六個月，我們的電梯服務收入與2018年同期相比有所減少。此外，我們無法向閣下保證我們能夠與電梯供應商及電梯採購方達成協議，或商業模式的該等變化將帶來預期收益，該情況或會對我們的電梯服務及業績造成重大不利影響。

此外，我們的電梯、智能化工程以及市政環衛業務受各項規例和規定規限。遵守有關規例需要管理層額外關注及努力。然而，我們無法向閣下保證，我們遵守有關規例的努力始終會成功。未能遵守有關法規可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的絕大部分收入產生自我們就有關時代中國集團物業開發項目提供的物業管理服務。

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業管理服務合同與管理由時代中國集團開發的物業有關。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，來自向時代中國集團開發的物業提供物業管理服務的收入分別佔我們產生自物業管理服務收入的約81.2%、77.1%、73.2%及64.9%。

然而，我們無法控制時代中國集團的管理策略，也無法控制影響其業務運營的宏觀經濟因素或其他因素。如果時代中國集團遭受嚴重影響其物業開發工作的不利發展，我們將失去商機。我們無法保證我們將能夠從其他渠道取得物業管理服務合同，從而及時或以有利條款彌補收入差額。我們也不能保證我們能夠成功實現客戶基礎的多元化。此外，我們無法保證與時代中國集團簽訂的所有物業管理服務合同將於到期後成功續約。如果發生上述任何事件，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們可能無法以有利的條款甚至完全無法取得新訂或重續我們現有的物業管理服務合同。

我們認為，我們擴大物業管理服務合同組合的能力是我們的業務持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招標程序獲得新物業管理服務合同。物業管理公司的甄選取決於許多因素，包括但不限於服務質量、定價水平及物業管理公司的經營歷史。我們的努力可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，當中可能包括（其中包括）整體經濟狀況的變化、政府法規的演變以及物業管理行業的供求動態。我們無法向閣下保證，我們日後能夠以可接受的條款取得新訂物業管理服務合同，或甚至根本無法取得新訂物業管理服務合同。

我們通常於物業開發後期與房地產開發商訂立前期物業管理服務合同。我們無法向閣下保證，我們將能在贏得有關由時代中國集團或其他公司開發的物業項目的前期物業管理服務合同方面維持高成功率。此外，此類合約具有過渡性質，有助於將物業的法定及實際控制權由物業開發商轉移至業主。前期物業管理服務合同通常於業主委員會成立且要求訂立新物業管理服務合同時到期。截至2019年6月30日，我們管理的25個社區成立了業主委員會，約佔我們管理社區總數的12.3%。截至2019年6月30日，我們合約總建築面積為23.1百萬平方米的物業管理合同無指定到期日，而餘下合約總建築面積為21.9百萬平方米的物業管理服務合同的到期時間介乎一至五年。詳情請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理服務合同」。儘管據中國法律顧問告知，成立業主委員會及更換物業管理服務提供商須遵守若干限制，我們無法向閣下保證，該等限制日後不會放寬或廢除。此外，我們無法向閣下保證我們將獲業主委員會委聘以提供物業管理服務。我們無法保證業主委員會將與我們而非我們的競爭對手訂立物業管理服務合同。我們的客戶基於質量及成本等因素選擇我們，而我們無法向閣下保證，我們將始終能夠以對雙方有利的條款在上述因素之間取得平衡。

即使我們成功與業主委員會訂立物業管理服務合同，我們無法保證於屆滿後可以續約。相關合約亦有可能由於某些原因而被終止。在此類情況下，除我們的物業管理服務外，我們也不再能夠為已終止聘用我們的住宅小區提供小區增值服務。我們無法保證我們將能夠覓得其他商機並以有利的條款訂立替代物業管理服務合同，或甚至根

風險因素

本無法訂立替代物業管理服務合同。此外，由於終止及不續約均會有損我們的聲譽，我們的品牌價值或會面臨重大不利影響。我們認為，我們的品牌價值對於我們贏得新物業管理服務合同的能力至關重要。如果我們未能培育自身的品牌價值，我們於業內的競爭力可能會降低。

我們可能無法從我們的收購中獲得預期收益且可能會就有關歷史收購錄得的商譽確認減值虧損。

於往績記錄期間，我們收購了若干附屬公司，包括廣州萬寧、佛山市合泰物業管理、珠海市原興物業管理、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰物業管理。將所收購業務與我們現有業務互相整合，特別是整合彼等與我們的現有人力時，我們或會面臨困難。我們整合所收購業務的能力可能受多種因素影響。該等因素包括但不限於所收購業務的複雜性及規模、新市場營運風險、對新監管體制的不熟悉、企業文化差異、未能留住所收購業務的人員，以及伴隨收購可能產生的額外隱藏成本。因此，我們無法向閣下保證我們的收購能達到預期的戰略目標或實現預期投資回報。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們就收購廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰錄得商譽分別為人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣68.8百萬元，其分別佔我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產總值的9.9%、5.4%、1.3%及2.9%。這反映為支付廣州萬寧、佛山市合泰、珠海市原興、駿安電梯、廣州東康及清遠市榮泰的現金代價總額人民幣132.5百萬元與彼等可識別淨資產的公允價值總額人民幣63.7百萬元之差額。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明－商譽」。我們通常每年測試商譽減值。減值虧損於資產的賬面值超過其估計可收回金額時確認。在進行減值評估時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至資產的現值，從而反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產的特有風險。就估計未來現金流量或稅前貼現率作出的假設變動可能會令資產的估計可收回金額低於其賬面值。然而，我們自我們所收購的資產產生現金流量之能力將取決於我們實現擬定目標的能力、促進收購該等資產的潛在益處或其他增加收入的機會以及我們將彼等業務運營與我們自有業務運營有效整合的能力。如我們未能成功達致上述目標，我們或需將減值虧損錄入我們的商譽中。這可能反過來對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

人工成本及分包成本的增加可能會對我們的業務造成損害並降低我們的盈利能力。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，以銷售成本入賬的人工成本分別佔我們銷售成本總額的59.1%、56.1%、56.7%及67.7%。同期，分包成本分別佔我們銷售成本總額的22.4%、22.6%、24.4%及16.8%。為維持及改善利潤率，我們必須控制及降低人工成本及其他經營成本。我們因多種影響因素面臨來自人工成本及分包成本上升的壓力，包括但不限於：

- **最低工資提高。**近年來，我們運營所在地區的最低工資大幅上升，直接影響我們的直接人工成本以及我們支付予第三方分包商的費用。
- **僱員總數增加。**隨著我們拓展業務，我們的物業管理僱員、銷售與營銷僱員及行政管理人員總數將持續增長。我們亦須挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足我們對人才日益增長的需求，此舉將進一步增加我們的僱員總數。此外，隨著我們繼續擴大業務規模，我們將需要更多分包商。僱員總數增加亦會增加其他相關成本（如與培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施相關的成本）。
- **延遲實施管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化。**對特定物業開展物業管理服務與對該物業實施任何管理數字化、服務專業化、流程標準化及操作機械化措施以降低人工成本之間會有時間偏差。於我們執行該等措施前，我們減輕人工成本上升所造成的影響的能力有限。

我們無法向 閣下保證我們能控制成本或提高效率。若我們未能達成該目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們未必能向業主及物業開發商收取物業管理費，因此可能產生應收款項減值虧損。

我們向業主（尤其是在閒置率相對較高的小區）收取物業管理費時可能會遇到困難。儘管我們力求通過多種收取措施收取逾期物業管理費，但我們無法向 閣下保證該等措施將會奏效或能使我們準確預測未來的收取率。

風險因素

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的應收貿易款項減值準備分別為人民幣5.5百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣12.9百萬元。我們於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月的物業管理費收取率（按我們期內實收的物業管理費除以同期累計應付予我們的物業管理費總額計算）分別為90.3%、88.5%、89.0%、82.9%及85.7%。儘管管理層已根據可得資料作出估計及相關假設，但若獲知新資料，則可能需對該等估計或假設作出調整。請參閱本文件「財務資料－重大會計政策、關鍵會計判斷及估算－應收貿易款項的預期信貸虧損撥備」一節。如實際可收回率低於預期，或任何新資料表明我們過往作出的應收貿易款項減值準備不足，我們可能需計提額外的應收貿易款項減值準備，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，在就應收貿易款項計提減值準備前，截至2016年、2017年及2018年12月31日以及截至2019年6月30日，我們的應收貿易款項分別為人民幣129.7百萬元、人民幣147.9百萬元、人民幣222.0百萬元及人民幣246.9百萬元，其增加主要由於我們的業務擴張。

物業開發商、業主及住戶的延遲付款或未付款將對我們的現金流量狀況及滿足運營資金需求的能力產生不利影響。

我們的過往業績未必代表我們的未來前景及經營業績。

儘管我們於往績記錄期間的收入及利潤增長均較快，我們仍無法向閣下保證我們能夠於未來保持該增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本及經營開支，而該等成本及經營開支可能隨著我們業務的拓展而增加。概不保證日後我們將繼續能夠增加我們物業管理服務合同或管理總建築面積的數目，也無法保證我們的業務發展努力能夠獲得成功。此外，我們將繼續面臨人工及分包成本持續增加以及僱員和商機競爭日益激烈等多個挑戰。我們無法控制的不斷變化的監管、經濟或其他因素的作用也可能對我們的業務產生重大不利影響。因此，投資者不應倚賴我們的過往經營業績來預測我們未來的財務表現。

風險因素

我們依賴第三方分包商履行若干物業管理服務。

於往績記錄期間，我們委託第三方分包商履行若干物業管理服務，主要包括清潔、園藝、消防系統維護服務及開荒清潔服務。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們已分別產生分包成本人民幣64.3百萬元、人民幣87.9百萬元、人民幣123.1百萬元及人民幣55.8百萬元，分別約佔我們銷售成本總額的22.4%、22.6%、24.4%及16.8%。我們可能無法如自有服務般直接有效地監察他們的服務。分包商可能採取違背我們或客戶的指示或要求的行動，或無法或不願履行他們的義務。因此，我們與分包商之間可能會出現爭議，或須為他們的行為負責，兩者皆會引致我們的聲譽受損、額外開支及業務中斷，並可能招致訴訟及損害賠償金申索。

我們無法向閣下保證，我們與當前第三方分包商的協議屆滿時，我們將能按我們可接受的條款重續該等協議或及時另覓合適分包商替代，或完全無法重續協議或及時覓得替代分包商。

此外，如第三方分包商未能維持合資格僱員團隊穩定，或不能輕易獲得合資格人員的穩定供應，或未能適當或及時履行義務，工作進度可能會中斷。一旦第三方分包商工作進度發生中斷，則可能導致客戶與我們之間的合約遭到違反。任何該等情況皆會對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業務上的意外可能會為我們招致法律責任及損害我們的聲譽。

業務過程中或會發生意外。我們通過自身僱員及第三方分包商為物業開發商及我們所管理的物業提供維修及保養服務。例如，我們通過我們的附屬公司駿安電梯提供電梯服務（包括電梯銷售、安裝及維修保養）。我們從獨立第三方供應商處購買電梯。其次，我們亦將部分電梯安裝服務外包予合資格的第三方分包商。詳情請參閱本文件「業務－其他專業服務－電梯服務」。在我們電梯業務日常運作過程中，可能會發生工傷。例如，我們僱員提供的維修及保養服務可能會涉及操作存在內在職業事故風險的工具及機械。因此，我們面臨與工作安全相關的風險（包括但不限於我們僱員或分包商傷亡或其他方面的索賠）。此類事件亦可能損害我們在物業管理行業的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查遭遇業務中斷，並被要求實施額外安全措施或整改我們的業務模式。倘我們產生額外成本，我們的業務、財務狀況、經營業績及品牌價值可能

風險因素

會遭受重大不利影響。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及保養服務時疏忽或大意而可能引起的申訴。我們或須對僱員、分包商或住戶等的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務也可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭。

中國物業管理行業競爭極其激烈且分散。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業－競爭格局」一節。我們的主要競爭對手包括大型國家級、區域及地方物業管理公司。隨著競爭對手擴充產品或服務類別，或新競爭對手進軍我們的現有或新市場，競爭或會加劇。我們認為，我們主要在業務規模、品牌知名度、財務資源、價格及服務質量等多種因素方面與競爭對手競爭。我們的競爭對手可能擁有更佳的往績記錄、更悠久的經營歷史、更雄厚的財務、技術、銷售、市場推廣、分銷及其他資源、更廣泛的品牌知名度及更廣闊的客戶群。因此，該等競爭對手可投放更多資源開發、宣傳、銷售及支持其服務。除來自現有公司的競爭外，新晉公司也可能進軍我們的現有或新市場。新興企業可能比我們擁有更為雄厚的資本資源、更加專業的管理和人力資源以及更多的財務、技術和公共關係資源。

我們認為，我們現時的成功部分有賴於我們在提供物業管理服務方面的標準化運營。我們計劃優化服務標準化慣例，以提高服務質量及穩定性以及駐點服務團隊的效率，同時降低成本。我們的競爭對手可能會效仿我們的業務模式，從而導致我們喪失從競爭對手中脫穎而出的競爭優勢。若我們未能與現有及新競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

此外，我們或會流失決定自行開展物業管理業務的物業開發商客戶，這也將加劇市場競爭。我們尋求信譽良好的大型物業開發商客戶，該等客戶可能會自行開發物業管理業務及提供內部物業管理服務。在此情況下，我們於日後或會失去該等物業開發商的業務，因而我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們收回應收貿易款項會受季節性波動影響。

於往績記錄期間，我們收回應收貿易款項時經歷了季節性波動，並預期於日後將繼續經歷該等季節性波動。業主及住戶傾向於在下半年（特別是於年末）結清未繳付的物業管理費結餘。因此，我們截至2018年6月30日止六個月的物業管理費收取率為82.9%，較我們於2018年的收取率89.0%低。一般而言，我們的應收貿易款項全年增加，並於年底（當業主及住戶清償其未繳付的物業管理費結餘時）減少。截至2019年6月30日，我們的應收貿易款項為人民幣234.1百萬元，而截至2018年12月31日為人民幣212.1百萬元。因此，我們在單個財政年度內不同時間點之間的未清償應收貿易款項及收取率的比較，以及中期與整個財政年度的應收貿易款項周轉日數的任何比較，未必有意義，也不應作為我們財務表現指標而加以依賴。我們的收取率及應收貿易款項的季節性波動要求我們謹慎管理我們的流動資金，以便為業務提供充足的經營現金。任何無法確保充足流動資金的行為均可能妨礙我們擴展及發展業務的能力，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨與使用第三方在線支付平台相關的風險。

我們接受各種方式的付款，包括但不限於通過第三方平台（例如微信支付及支付寶）進行在線支付。通過微信支付及支付寶進行的交易涉及通過公共網絡傳輸信用卡號碼、個人資料及賬單地址等保密資料。然而，我們無法控制第三方平台提供商採取的安全措施。倘若該等第三方平台的安全性及完整性受到影響，可能會對我們處理物業管理費的能力產生重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料而承擔部分責任，並有可能面臨我們客戶提出的責任申訴。此類法律訴訟可能會損害我們的聲譽並有損我們的品牌價值。此外，中國政府可能會頒佈新的法律及政策，以規範第三方在線支付平台的使用；該等措施可能會導致我們的合規及運營成本上升，例如要求我們支付更高的交易手續費。

IT系統中斷風險及安全風險以及未能升級管理系統可能導致我們業務中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要經營職能，例如處理財務數據及促進交流。此外，我們已建立全國集成管控平台以標準化及智能化我們的運營、扁平化我們的管理架構及提高運營效率。為促進我們的業務發展，我們需持續維護及升級系統以滿足不

風險因素

斷演變的運營要求及客戶需求與偏好。然而，我們可能無法按客戶需求或市場要求升級我們的信息技術系統。此外，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。修復受損的信息技術系統可能須耗巨資。信息技術系統故障或遭破壞以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易錯誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨不利影響。

截至2016年及2017年12月31日我們錄得流動負債淨額，截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月錄得負經營現金流量淨額，這可能使我們面臨流動性風險。

截至2016年及2017年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣137.9百萬元及人民幣128.7百萬元，主要由於其他應付款項及應計項目，其中應付關聯方款項的金額佔較大比例。請參閱本文件「財務資料－若干合併資產負債表項目的說明」一節。我們無法向閣下保證我們日後將不會有流動負債淨額。流動負債淨額頭寸使我們面臨流動性風險。我們未來的流動資金、支付貿易及其他應付款項付款以及償還債務融資將主要取決於我們從經營活動中產生足夠現金流入的能力。倘我們無法維持足夠的運營資金，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

截至2016年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣4.4百萬元及人民幣847.4百萬元，主要由於應付／應收關聯方款項有所變動。詳情請參閱本文件「財務資料－資金流動性及資本資源－現金流量－經營活動（所用）／所得現金流量淨額」。我們無法向閣下保證未來不會產生負現金流量淨額。負經營現金流量淨額可能需要我們獲取充足的外部融資以滿足我們的財務需要及償還債務。倘我們無法獲得，我們可能會違反付款義務，繼而可能無法按計劃開展我們的業務或滿足我們的資本開支需求。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們所管理物業的公共區域的損壞可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們所管理物業的公共區域可能會因我們無法控制的因素而受到損害，包括但不限於自然災害、事故或故意損害。雖然中國法律規定，每個住宅社區均須設立專項基

風險因素

金來支付公共區域的維修及保養費用，但不能保證該等專項基金將有足夠的金額。倘若因地震、洪水或颱風等自然災害或火災等事故或故意損害而導致損害，則可能造成相當大的損害。有時可能需要分配額外的資源來協助警方及其他政府機構調查可能涉及的犯罪行為。

作為物業管理服務提供商，我們可能被視為有責任重建公共區域及協助任何調查。倘彌補所有相關成本的專項基金資金不足，我們可能須先以自有資源補足差額。我們其後可能須向業主收回補足的差額。倘我們的努力未獲成功，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。由於我們計劃繼續發展我們的業務，發生上述事件的可能性可能隨我們所管理物業數目的增加而上升。

我們所管理小區的公共區域（例如大堂、走廊、戶外開放空間、梯間、停車場、升降機槽及設備室）可能受到多種非我們所能控制的損毀或影響，包括但不限於自然災害、住戶的蓄意或無意行為及疫症（如嚴重急性呼吸系統綜合症）。

隨著我們業務增長及擴展地域覆蓋範圍，我們物業的公共區域損毀所產生的額外成本可能隨之上升。舉例而言，我們經營所在的若干地區可能位於地震帶或受颱風襲擊。儘管我們的資產、業務、經營業績及財務狀況於往績記錄期間並未受到重大影響，但我們仍可能繼續承受因自然災害、疫症及住戶的蓄意或無意行為等原因而可能致使大量物業受到損毀的風險。

我們通過鄰里邦移動應用提供的增值服務所提供的產品及服務可能無法令人滿意，因而未必能吸引及保持業主及住戶的足夠興趣。

我們的目標是擴展我們一站式服務平台（鄰里邦移動應用）的功能，以增加可訪問性及改善用戶體驗，並計劃吸引更多我們在管物業的住戶以及第三方供應商使用，我們在鄰里邦移動應用上定期引入第三方供應商的不同產品及服務。然而，我們的鄰里邦移動應用相對較新且仍在不斷發展，我們無法向閣下保證，我們將能夠按計劃發展我們的一站式商舖服務業務。無法保證業主及住戶會對該等產品或服務作出積極回應。倘鄰里邦移動應用未能提供令人滿意的產品及服務以如計劃般吸引或保持業主及住戶的足夠興趣，則業主及住戶可能不再使用鄰里邦移動應用或會轉向其他競爭服

風險因素

務平台。在此情況下，我們將不能成功通過鄰里邦移動應用發展社區增值服務，或引進更多創收增值及其他服務。此外，我們亦可能遇到技術問題、安全問題以及後勤問題，該等問題可能妨礙我們平台的正常運行以及我們用戶獲取所需產品及服務，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

負面報道（包括互聯網上出現的關於我們、股東、聯屬公司、我們的品牌及管理的負面信息）或會對我們的業務、聲譽及股份成交價造成重大不利影響。

關於我們、股東及聯屬人士、我們所管理的物業、我們的品牌、管理及業務經營的其他方面的負面報道可能會不時出現。該等負面報道可能以對網絡發帖及其他媒體消息來源進行評論的形式出現，而我們無法向閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，如我們的服務質量未能達到客戶預期，客戶或會在社交媒體平台（如微信及微博）上散播負面評論。我們的分包商亦可能因多種原因（如客戶對其服務質量的投訴）而成為負面報道的對象。從長遠來看，倘對我們、我們的股東及聯屬人士、我們的品牌、管理和我們業務運營的其他方面的負面報道損害我們的聲譽並導致客戶信心喪失，這將影響我們未來吸引及保留新客戶及僱員的能力，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們會面臨與未能發現並防止我們的僱員、分包商或第三方作出的欺詐、疏忽或其他不當行為（意外或其他）有關的風險。

我們面臨因僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，其可能使我們遭受經濟損失及政府機關的處罰，並嚴重損害我們的聲譽。例如，因我們疏忽或大意而造成的第三方盜竊行為可能會給我們招致賠償，且將會損害我們的市場聲譽。

我們的管理信息系統及內部控制程序旨在監察運營及整體合規情況。然而，其可能無法及時識別不合規情況及／或可疑交易，或完全無法識別。此外，我們未必能夠隨時偵查及預防欺詐及其他不當行為，而我們就此所採取的防範及偵查有關活動的預防措施亦未必有效。因此，欺詐及其他不當行為（包括因此產生的負面報道）可能發生的風險將持續存在，從而可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們的成功很大程度上取決於高級管理團隊會否留任以及我們能否吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員。

我們持續取得成功取決於高級管理團隊及關鍵僱員的努力。由於彼等擁有關鍵關係及行業專業知識，失去彼等的服務可能會對我們的業務產生重大不利影響。如果我們的高級管理團隊的任何或所有成員以其專業知識、關係及對我們業務運營的全面了解加入或組成競爭業務，則我們可能無法估計該等損害的程度並對其進行賠償。如任何關鍵僱員離職，且我們無法及時聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們能否在各業務領域吸引及挽留合資格人員，包括企業管理及物業管理人才。如我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能牽涉知識產權糾紛及申訴。

我們目前持有多個商標、版權及域名且已就若干方面的知識產權保護在中國提交多份申請。我們依賴且預計將繼續依賴保密及許可協議以及商標、版權及域名保護法等多種方式保護我們的知識產權。請參閱本文件「業務－知識產權」一節。然而，該等措施僅可提供有限的保障。對未經授權使用專利資料的情況進行監察則可能存在一定難度，同時耗資不菲。此外，中國監管知識產權的法律的強制執行性、涵蓋範圍及法律效力存在不確定性且不斷變化，我們可能涉及重大風險。就我們所知，中國相關機構過往並無提供與大部分發達國家程度相同的知識產權保障。若我們無法發現未經授權使用我們知識產權的情況或採取適當措施加強我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申訴。就有關事宜向我們提出的任何申訴或法律程序，無論是非曲直，均可能引致巨額成本，導致資本資源分散，並分散管理層注意力。而若裁決結果不利，我們可能不得不支付巨額的損害賠償金，或須向第三方尋求許可並持續以不利於我們的條款支付版權費。此外，無論我們勝訴與否，知識產權糾紛可能有損我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內所擁有的聲譽。

風險因素

我們可能未能註冊及／或為我們的部分僱員繳納社保及住房公積金。

根據適用的中國法律法規，我們有義務為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分僱員全數繳納某些社保及住房公積金。我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月分別就該等潛在責任於我們的合併損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣2.5百萬元、人民幣4.7百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.6百萬元。據我們的中國法律顧問告知，根據《住房公積金管理條例》，(i)如我們未能於規定期限前完成住房公積金登記，我們可能就各違規附屬公司或分支機構受到介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)如我們未能於規定期間內繳納住房公積金供款，我們可能會收到相關人民法院的支付命令。根據《中華人民共和國社會保險法》，如我們未能在規定期間內悉數繳納欠繳的社會保險基金供款，相關中國機構可能要求我們於規定期間內繳納欠繳的社會保險供款，且我們可能須就延遲供款按日繳納欠繳供款0.05%的滯納金；如我們未能作出該等付款，我們可能承擔欠繳供款一至三倍的罰款。有關更多資料，請參閱本文件「業務－法律程序及不合規－過往不合規事件」。

稅收優惠或政府補助金額的波動可能導致我們的利潤波動。

我們在（其中包括）稅收優惠及創業及研發成果的政府補助方面享受政府部門的優惠待遇。

我們於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月的政府補助分別為零、人民幣1.2百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.1百萬元，分別佔同期淨利潤的零、3.4%、0.6%及0.2%。於往績記錄期間，稅收優惠及政府補助出現波動，原因為該等優惠及補助金額均由有關政府部門全權酌情決定。無法保證我們將繼續獲得大額稅收優惠或政府補助，或根本無法獲得。因此，我們的稅收優惠及政府補助可能會出現額外波動，從而可能導致我們的利潤波動。

我們保險的保障範圍可能無法充分涵蓋與我們業務相關的風險。

我們無法保證我們保險的保障範圍將足以或可涵蓋我們在業務過程中可能產生的損害、責任或損失。此外，就業務中斷、地震、颱風、水災、戰爭或內亂等招致的若

風險因素

干損失而言，中國並無基於商業可行條款的相關保險。倘我們須對任何損害、責任或損失負責出現保險不充足或沒有保險，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱本文件「業務－保險」一節。

我們可能會不時牽涉因運營而產生的法律及其他糾紛以及申索或面臨行政訴訟。

我們可能會不時與我們向其提供物業管理服務的物業開發商、業主及住戶以及當地物業管理公司產生糾紛並遭到申訴。若其對我們的服務感到不滿，亦可能會產生糾紛。此外，如業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律行動。再者，我們或會不時與我們業務所涉及的其他各方產生糾紛並遭到申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未遵守適用法規及規定，我們或會受到行政處罰。例如，根據相關中國法律法規，物業管理服務提供商負責及時於有關政府機構申報電梯檢驗。於往績記錄期間，我們兩家中國附屬公司的分公司未能及時於相關政府機構申報電梯檢驗。由於該等事件被確認後不久，我們即按有關監管機構的要求實施補救措施，故該兩家附屬公司並未遭受行政罰款。詳情請參閱本文件「業務－質量控制－設備管理」。然而，倘發生類似事故或我們今後未能遵守適用規例，我們或會遭受行政罰款及其他處罰，且我們的業務和經營業績可能受到不利影響。

我們的部分租賃協議並未在有關中國機關進行備案，因此我們可能會遭受行政罰款。

於往績記錄期間，我們並未完成219項租賃協議的行政備案。根據適用的中國行政法規，租賃協議的出租人及承租人須於訂立租賃協議後30日內將租賃協議向有關政府部門進行備案。若未進行備案，政府部門可要求在規定期間內完成備案，逾期未備案的，政府部門可就未妥當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的

風險因素

罰款。中國法律並未明確該罰款是由出租人還是承租人承擔。根據適用的中國行政法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件（如營業執照或身份證明信息）以完成行政備案。無法保證我們所租賃物業的出租人會配合我們完成備案。若我們無法於有關政府部門規定的期間完成行政備案，且有關部門確定我們須為所有未完成相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能會被處罰款。詳情請參閱本文件「業務－物業」。

我們受監管環境及影響我們行業和整體經濟狀況的各種因素所規限。

我們的運營受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司就物業管理服務可能收取的費用受相關中國機關嚴格規管及監管。請參閱本文件「監管概覽－物業管理服務的法律監管－物業管理企業收費」。於2014年12月，中國國家發展和改革委員會頒佈《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格[2014] 2755號），其規定各省級價格主管部門取締除保障性住房、房改房及老舊住宅小區以及前期物業管理服務合同以外的所有住宅物業相關價格控制及指導政策。保障性住房、房改房、老舊住宅小區和前期物業管理服務收費，由各省級價格主管部門會同住房城鄉建設行政主管部門根據實際情況決定實行政府指導價。廣東省發展和改革委員會及廣東省住房和城鄉建設局刊發《關於進一步規範物業服務收費的通知》（粵發改價格函[2019] 2897號）已於2019年8月1日生效。物業管理服務的價格將由物業管理公司與業主協商釐定，不再需要報送當地發改委備案。

根據該通知我們預計住宅物業的價格控制將逐漸放鬆。然而，對於我們除廣東省以外的業務，於實施通知的地方法規通過前，我們的物業管理費仍繼續受價格控制的規限。然而，我們不能保證中國政府不會改變其政策，重新對物業管理費施加限制。一般來說，價格控制政策或會對我們的盈利能力產生負面影響，因為其限制我們可能

風險因素

收取的物業管理費金額。倘我們的勞動力、分包及其他成本增加，我們的利潤率或會下降，但我們無法相應提高物業管理費。概不保證我們能夠及時並有效地執行成本節約措施。

鑒於政府對物業管理費制定了嚴格法規，以及我們於業主大會上取得所須投票可能遇到的困難，收取額外的物業管理費並不切實可行。我們可能因此被逼減省成本，以在所收取的物業管理費與提供服務的開支之間取得平衡，或撇銷未收取的代表住戶作出的付款。

我們的業務、財務狀況及經營業績目前取決於並將繼續取決於影響物業管理行業及整體經濟狀況的多項因素，其中大部分因素超出我們的控制範圍。例如，若人工成本上升時收取物業管理費的彈性受限制，可能對利潤率產生不利影響。此外，任何經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能致使新的物業開發項目減少，或我們所管理或向其提供諮詢服務的小區的住戶購買力下降，從而減少對我們服務的需求，亦會削減我們的收益及收入貢獻。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自物業管理服務。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理住宅小區的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府對房地產行業的法規所影響，並很可能將繼續如是。有關適用於我們業務的法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國政府已實施一系列的措施，以控制近年來的經濟增長。具體而言，中國政府已繼續推出多項限制性措施抑制房地產市場的投機行為。政府通過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如對物業開發的土地供應加以控制、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以控制，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來莫大影響。藉由該等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以及影響我們所服務物業的交付時間及入住率。政府推行的任何該等法規及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們可能無法取得或更新我們業務運營所必需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干牌照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，或我們為取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於廣州總部管理我們所有的業務運營。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的制約。中國經濟與大部分發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋或實施均可能對我們的業務造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但在各個經濟行業及在不同期間地區之間的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或如有增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府會定期實施多項措施擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨

風險因素

幣政策在改善中國經濟增長率方面將會奏效。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，但也可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國經濟增長亦可能因為出口轉弱以及與美國貿易戰相關近期發展而放緩。在美國總統唐納德·J·特朗普執政期間下，於2018年美國政府對多種中國商品徵收多輪進口關稅，中國亦對美國商品徵收金額相近的關稅作為反擊。貿易戰於2019年5月升級，因美國將價值約2,000億美元的中國商品關稅稅率從10%提高至25%。作為回應，中國對價值600億美元的美國商品加徵關稅。此外，自2019年5月起，美國已禁止六家中國科技公司出口若干敏感的美國商品。2019年8月，美國財政部宣佈將中國列為匯率操縱國。2019年9月1日，美國進一步對價值超過1,250億美元的中國商品徵收關稅。2019年9月2日，中國正式就美國進口關稅事項向國際貿易組織提出申訴。有關貿易戰的言論持續升溫，兩國政府的貿易磋商仍在進行，但並未取得突破。貿易戰達至和解的機會仍然渺茫，貿易戰對中國經濟及本公司經營所處行業可能造成的長期影響仍不明朗。

匯率波動可能對 閣下的投資產生重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受（其中包括）中國政府政策及國際及國內政治及經濟狀況變動的影響。自1995年至2005年7月20日，人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣基於市場供求及參考一籃子貨幣於規定範圍內波動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織理事會完成對構成特別提款權的一籃子貨幣的定期五年審核，決定自2016年10月1日起將人民幣納入特別提款權貨幣籃子，是繼美元、歐元、日元及英鎊外第五種納入特別提款權的貨幣。難以預測未來市場力量及中國政府政策將如何繼續影響人民幣匯率。鑒於人民幣國際化的趨勢，中國政府或會宣佈匯率制度的進一步變動，我們無法向 閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的所有收入、負債及資產均以人民幣計值，而[編纂]所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的匯率的重大波動可能對股份應付股息的價值及金額產生負面影

風險因素

響。例如，人民幣兌港元的大幅升值可能減少將[編纂]所得款項或未來為我們的業務提供資金而進行融資所得的款項兌換為人民幣的金額。相反，人民幣大幅貶值可能增加將人民幣計值現金流量兌換為港元的成本，因此減少可用於股份派付股息或開展其他業務運營的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長一直伴隨著長期高通脹。作為應對，中國政府不時實行政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉移至顧客身上。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們物業的需求可能下降。

中國法律制度的不確定性或會限制 閣下可享有的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制我們股東可獲得的法律保障。由於我們的全部業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律法規很多相對較新。有關其詮釋及實施的已公佈裁決案例可能有限，或就實施及詮釋的有關地方行政規範及指引尚未落實到位。因此，該等法律法規的頒佈時間表具有不確定性，可能與其他司法管轄區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規章。因此，我們一旦違反任何該等政策及規章，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外， 閣下在該等法律、規則及法規項下可獲得的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額成本並造成資源及管理層注意力分散。

風險因素

閣下向我們、我們於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或強制執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們所有資產均位於中國，且全體執行及非執行董事及高級管理層通常均於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的協定。因此，於其他司法管轄區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可及強制執行。

此外，於2006年7月14日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「該安排」）。根據該安排，如香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和強制執行該判決。同樣，如中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和強制執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，如爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國強制執行由香港法院裁定的判決。投資者可能難以或無法對我們位於中國的資產或董事或高級管理層強制執行香港法院的判決。

我們根據《企業所得稅法》可能被視為一家「中國居民企業」，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅，這或會為我們引致不利的稅務問題。

根據於2008年1月1日生效以及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率通常一律劃為25%。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性管理和控制的機構。

風險因素

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「82號文」)(於2017年12月29日經修訂)，當中載列確定一家於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，如符合下列全部條件，則由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司印章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的認定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日、2016年6月28日及2018年6月15日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並厘清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定企業居民身份及管理認定後事宜的程序及管理詳情。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局確定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；如我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅稅率納稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施細則，在中國與閣下所居住司法管轄區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國並無成立機構或營業地點或有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。如該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%的中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派

風險因素

付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收協定及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的全部業務運營在中國進行，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為源自中國境內的收入，及因此如我們被視為中國居民企業而是否須繳納中國所得稅並不明確。若中國就轉讓股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，如我們股東所居住的司法管轄區與中國訂有稅收協定或安排，則該等股東可能不合資格享有該等稅收協定或安排項下的利益。

中國法律法規就外國投資者對中國公司進行的若干收購制訂更為複雜的程序，可能使我們通過在中國進行收購尋求增長較為困難。

包括《併購規定》、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（「《安全審查規定》」）在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動的審查更為耗時及複雜。該等規定包括，在若干情況下，外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬的境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規還規定若干併購交易須接受合併控制或安全審查。

《安全審查規定》禁止外國投資者通過受委代表、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。如發現我們就於中國的併購活動違反《安全審查規定》及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將擁有廣泛的酌情權處理有關違規行為，包括徵收罰款、吊銷營業執照及經營牌照、沒收收入及要求我們重組或解除重組活動。任何該等行動均可能導致我們業務運營的重大中斷，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們可能無法通過股權或資產收購、注資或任何合約安排成功收購該公司。我們部分是透過收購於我們所屬行業經營的其他公司來實現業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交

風險因素

易可能會耗時良久，而任何規定的批准程序（包括商務部的批准）可能會延遲完成有關交易或抑制我們完成有關交易的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無市場，[編纂]後的流通性及市價可能會波動不定。

在[編纂]之前，股份並無公開市場。指示[編纂]範圍及[編纂]由我們與[編纂]（代表包銷商）磋商確定，可能與[編纂]後股份的市價大不相同。

我們已申請將股份在聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦不保證：(i) 股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii)如形成這樣的交易市場，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於[編纂]。股份的成交量及成交價或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論其作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 工業或環境意外、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；

風險因素

- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄作用，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

[編纂]遠遠超出我們的有形資產淨值減去負債總額後的每股股份價值，因此潛在投資者在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於他們為股份支付的金額。

我們將遵守《上市規則》第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券（若干例外情況則除外），或存在作為上述發行的任何協議標的其他股份或證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可發行新股份或其他證券，以籌集額外資金為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，屆時股東的持股比例可能被攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載列於本文件「包銷—包銷安排及開支」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，且任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能確定為重要的其他因素。有關更多資料，請參閱本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

風險因素

我們的管理層對[編纂]所得款項淨額用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用[編纂]所得款項淨額的方式可能不會得到閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資股份，即表示閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次[編纂]所得款項淨額的具體使用，閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多資料，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法管轄區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及開曼群島習慣法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在司法管轄區的法律有所不同。因此，少數股東所享有的權利未必與香港或其他司法管轄區法律所賦予的權利相同。有關保護少數股東的開曼群島《公司法》概要載於本文件「附錄三—本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要—3. 開曼群島《公司法》—(f)保障少數股東及股東訴訟」。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而他們的利益未必與在[編纂]中認購股份的股東一致。

緊隨分拆完成後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會中56.06%表決權的行使。有關更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東將在決定任何企業交易的結果或其他提交我們的股東批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）上擁有重大影響力。該擁有權集中可能阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，其他股東可能被剝奪促進或保護其利益的機會。

風險因素

由於[編纂]定價與交易之間有若干天時間差，我們的[編纂]價格可能於交易開始時下跌至低於[編纂]。

股份的[編纂]將於[編纂]確定，[編纂]預期為[編纂]或前後，但無論如何不遲於[編纂]。然而，股份不會於[編纂]（預期為[編纂]）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於[編纂]至[編纂]期間出售或[編纂]股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因於[編纂]至[編纂]期間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本文件所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本文件內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來自中國政府機構、中指院、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、[編纂]及包銷商或其各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效，或刊載的資料與市場慣例存在差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與為其他經濟體而編製的統計數據相比較，亦不應予以過度依賴。此外，概不保證該等數據是按與其他來源所呈列的類似統計數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有基於我們管理層的看法連同他們作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本文件中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預估」、「預測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述因與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳

風險因素

述反映我們管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。根據《上市規則》的持續披露義務及其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份文件，而不應在並無審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或倚賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據《上市規則》刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。該等報章及媒體報導可能包含本文件中並未出現或未必準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們不就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，亦不對本文件中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買[編纂]時僅應倚賴本文件所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的任何資料。